



# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

## Informasjonsbrev

Nr. 2/2009 – uke 4

Kontortid  
Styrevakt  
Telefon  
Telefaks  
E-post  
Internett  
Kontonr  
Foretaksnr

tirsdag 10-11  
torsdag 18:30-19:30  
2214 9578  
2214 6336  
styret@orebakken.no  
www.orebakken.no  
5083 06 33151  
950 444 932

Kjære beboere,

**Balkong- og parkeringshusfasaden har de siste årene stått på oversikten over kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i borettslaget. Fasaden på balkonger og p-huset bærer flere steder preg av ”forfall”. Gjennom høsten i fjor gjennomførte betongeksperter omfattende analyser av balkongene og p-huset. Dessverre er rapportene fra undersøkelsene lite lystig lesning.**

### Rehabilitering av parkeringshuset

Veisaltning om vinteren fører til at bilene drar med seg saltholdig vann inn i p-huset. Slik saltholdig vann fører til korrosjon på armeringen i betongen. Korrosjon betyr at det skjer en oppløsning av metall (armeringen) gjennom en kjemisk reaksjon. Hvis man drar parallellen til jern kan man si at armeringen rustet.

På de tre øverste dekkene i p-huset ble det på slutten av 1990-tallet lagt støpeasfalt for å beskytte armeringen i betongen mot saltholdig vann og dermed mot videre korrosjon. Før støpeasfalt ble påført hadde dekkene vært utsatt for veisalt siden p-huset ble oppført. Erfaringer fra tilsvarende p-hus har vist at støpeasfalt ikke stopper den allerede pågående korrosjonen av armeringen. Undersøkelser av betongen under støpeasfalten i vårt p-hus viser stor korrosjon på alle de undersøkte stedene. Parkeringshusets bæreevne reduseres over tid som følge av slik korrosjon.

Hele tilstandsrapporten for parkeringshuset kan fås ved henvendelse til styret. Sender du en e-post til oss på [styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no) får du rapporten i farger som en pdf-fil. Kopi av rapporten i svart/hvitt kan fås i kontortiden.

Slik styret ser det står borettslaget overfor tre alternativer:

#### 1. Rehabilitering av eksisterende parkeringshus

De kjemiske prosessene som fører til korrosjon av armeringen kan stoppes ved bruk av elektrisitet, såkalt katodisk beskyttelse. Kort fortalt så blir støpeasfalten fjernet, synlige betongskader og bom i betongen utbedres, det legges et nytt dekke som leder strøm og det settes på strøm i selve armeringen.

Slik katodisk beskyttelse stopper korrosjonen av armeringen. Denne løsningen har vært i bruk i 20 år i Norge og erfaringer viser at metoden virker. Katodisk beskyttelse er grundig beskrevet i tilstandsrapporten og det vil føre for langt å forklare løsningen fullt ut her.

Ved behov må denne løsningen kombineres ved forsterkninger av p-huset. Den utvendige fasaden, herunder metallplatene og tak rehabiliteres.

Estimerte kostnader: 33-37 millioner. Ved låneopptak innebærer det en økning i andel fellesgjeld på ca. 77 000 til 86 000 kr pr. leilighet.

#### 2. Bygge nytt parkeringshus

I tilstandsrapporten blir det pekt på at dersom det er behov for *omfattende* forsterkninger av p-huset bør en vurdere å rive og bygge nytt p-hus. Det skal gjøres noen flere undersøkelser før en kan konkludere på dette punktet. De foreløpige konklusjonene er imidlertid at dette er lite sannsynlig. Selv om ikke det er en absolutt nødvendighet bør en likevel vurdere om dette er den beste løsningen på lang sikt.

I en slik løsning vil en kunne tilpasse bygningen til nye ønsker og behov. Det kan for eksempel være større p-plasser, flere p-plasser, gjesteplasser innendørs, bod i tilknytning til hver parkeringsplass, tilpasse for elbiler, vaskeplass for biler, eget område for borettslagets maskinpark (traktor gressklipper) mv.

P-huset kan få en ny underetasje og/eller en etasje ekstra. En kan også legge deler av p-huset under bakken der vi i dag har gjesteparkering.

Estimerte kostnader: 90 millioner. Ved låneopptak innebærer det en økning i andel fellesgjeld på ca. 210 000 kr pr. leilighet. Riving av p-hus kommer i tillegg.

### 3. Bygge nytt parkeringshus kombinert med nye leiligheter

Som under alternativ 2, men der en bygger leiligheter på toppen av p-huset, eventuelt også en leilighetsblokk der hvor gjesteparkeringen/utleieplassene er i dag. Salg av leiligheter vil kunne finansiere hele eller deler av byggekostnadene for nytt p-hus, samt leilighetene. Dette er bare noen foreløpige tanker som styret har gjort seg – og mye arbeid gjenstår hvis beboerne ønsker en slik løsning.

Styret venter på resultater fra ytterligere undersøkelser ut over det som er omtalt i tilstandsrapporten. Det er uansett klart at parkeringshuset både av sikkerhetsmessige og estetiske grunner må rehabiliteres. Vi vil understreke at vi har fått bekreftet av eksperter at p-huset er trygt å bruke. Vi ser imidlertid ingen grunn til å "skyve" på problemene og bruke penger på midlertidige betong- og malingsarbeider.

Styret vil legge alternativene over frem for avgjørelse i en generalforsamling. Vi tar sikte på å gjennomføre et eller flere informasjonsmøter for å presentere problemstillinger og løsningsforslag. Det er imidlertid mye som må forberedes før dette kan legges frem for beboerne. Det er ikke realistisk at dette er klart til førstkommende ordinære generalforsamling. Hvis det er nødvendig av hensyn til fremdriften i prosjektet vil vi kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Selv om alternativ 1 kan gi en tilfredsstillende løsning for mange år fremover mener styret både alternativ 2 og 3 bør vurderes og utredes nøye. Vi understreker at estimatene på kostnader over er basert på erfaringer fra tidligere prosjekter.

#### Rehabilitering av balkonger

Betongskader og korrosjon er også et problem på balkongene. Korrosjonen på balkongene skyldes trolig at betongen er tilsatt klorider (salt) under støping. Klorider ble tilsatt betongen slik at den skulle herde fortere. Malingen flasser mange steder av etter kort tid. Det er enkelte steder svært mange lag med maling som gir dårlig heft.

Et hovedproblem med våre balkonger er at spalten mellom balkonggulv og balkongfront, som skal sørge for avrenning av vann fra balkongen, mange steder er tett. Dette skyldes dels at balkongfronten har sunket ned på balkonggulvet og/eller at spalten er tett pga. jord mv. Dette bidrar til avflassing av maling på balkonggulv og i tak og søyler på balkongen under.

Tilstandsrapporten vi har fått laget for balkongene konkluderer med at dagens overflatebehandling av betongen på balkongene er mangelfull med tanke på å bevare betongen i fremtiden. Det fulle omfanget av denne rehabiliteringen er ikke avklart, men det vil trolig innebære at eksisterende maling fjernes, balkongskader utbedres og ny maling påføres.

Hele tilstandsrapporten kan fås ved henvendelse til styret, jf. punktet over om rehabilitering av p-hus.

*Inntil omfanget av rehabiliteringen av balkongene er avklart må vi be om at det ikke monteres ny balkonginnglassing, nye markiser, elektriske installasjoner (stråleovn, lamper mv) eller legges keramiske fliser, treheller etc. på balkong.*

Estimerte kostnader: 30 millioner. Ved låneopptak innebærer det en økning i andel fellesgjeld på ca. 70 000 kr pr. leilighet.

#### Økning i felleskostnadene (husleie)

Orebakken borettslag har i dag lav fellesgjeld, både målt i kroner og som andel av leilighetens verdi. En 3-romsleilighet har for eksempel en fellesgjeld på ca. 36 000 kr. Vi står derfor godt rustet til å ta opp nye lån for å finansiere større rehabiliteringsprosjekter som omtalt over. Ved utgangen av 2008 hadde vi ca. 8,2 millioner kr på konto.

Vi kommer likevel ikke utenom at det vil være behov for økning i felleskostnadene. Styret har derfor kommet til at felleskostnadene økes med 10 % gjeldende fra og med mars 2009. Hvilket nivå felleskostnadene vil være i årene fremover er vanskelig å tallfeste. Dette avhenger blant annet av løsning for rehabilitering av p-hus og balkonger og renteutviklingen.

Styret tror vi går inn i en tid der det er gunstig å gjennomføre større rehabiliteringsprosjekter. Situasjonen i byggebransjen burde tilsa lavere priser samtidig som finansuro i verden peker i retning av lave renter fremover. Styret vil legge vekt på en avdragsprofil på nye låneopptak som bidrar til å holde felleskostnadene nede.

### **Oppussing av felleslokaler er ferdig**

Oppussingen av overnattingsrom og trimrom er nå ferdig. Det gjenstår imidlertid noe innkjøp av møbler til overnattingsrommene. Kontorplass for daglig leder/styret og deler av Bamsehagen barnehage er også pusset opp. Styret har fått mange positive tilbakemeldinger på hvor fint det har blitt.

Det er også byttet ut enkelte lekeapparater utenfor Bamsehagen barnehage (på baksiden av Landingsveien 110). Blant annet er det kommet en ny lang sklie og et klatrestativ der. Lekeapparatene er et spleiselag mellom barnehagen og borettslaget. Lekeapparatene kan brukes av barn i borettslaget utenfor barnehagens åpningstid.

### **Nøkkelbrikke blir obligatorisk for felleslokalene**

Fra i dag må man ha nøkkelbrikke for å leie Dagligstuen og overnattingsrommene. Skal man bruke trimrommet må man ha nøkkelbrikke fra og med 13. februar. Denne dagen vil sylindere bli skiftet og gammel trimromsnøkkel vil ikke lenger gi tilgang.

Nøkkelbrikke kjøpes i kontorvaktene og koster 300,- kr. Hver andelseier kan kjøpe flere nøkkelbrikker. Døren åpnes ved at nøkkelbrikken holdes foran leseren som står ved siden av døren. Det skal ikke brukes kode.

### **Containere 27. - 28. januar og juletrær**

Det kommer containere tirsdag 27. og onsdag 28. januar. Sett store gjenstander ved siden av containeren så vil vaktmester sørge for en hensiktsmessig oppfylling.

Miljøskadelig avfall (maling, white-sprit, batterier mv.) skal leveres på miljøstasjon på Statoil Bogstad. Elektriske artikler (vaskemaskin, komfyr, dataskjerm, datamaskiner mv.) skal *ikke* hives i containeren, men leveres til en elektroforhandler.

Juletrær legges ved fellesgrillen, så vil vi sørge for at de blir kjørt bort.

### **Frist for forslag til generalforsamlingen**

Vi ber om at forslag som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling 2009 er oss i hende innen 22. februar. Dato for generalforsamlingen er foreløpig ikke fastsatt.

Med vennlig hilsen  
styret